径河街新琪安片旧城改建项目
房屋征收补偿方案

因径河街新琪安片旧城改建的公共利益需要，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》、《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》和《武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引》等相关规定，东西湖区人民政府拟对径河街新琪安片房屋征收范围内国有土地上的房屋实施征收。该项目经东西湖区第十届人民代表大会第四次会议第三次全体会议通过，纳入2020年国民经济和社会发展计划。为了依法开展房屋征收工作，保障被征收人合法权益，结合东西湖区实际情况，制定本方案。

一、基本情况

（一）项目名称

径河街新琪安片旧城改建国有土地上房屋征收项目

（二）征收范围

位于径河街新城十路以东，田园大道以南，九通路以西，东西湖大道以北区域（详见房屋征收范围附图），房屋征收范围内的土地面积 70410.91 平方米（约合 105.62 亩）。

（三）被征收房屋情况

该项目涉及被征收企业 1 户，武汉新琪安药业有限责任公司，征收总建筑面积 32052.30 平方米（具体数据以审计结果为准）。

（四）房屋征收部门

东西湖区住房和城乡建设局

（五）房屋征收实施单位

东西湖区人民政府径河街道办事处

（六）被征收人

被征收人是指被征收房屋的所有权人。被征收房屋所有权人以征收决定公告之日合法有效的房屋权属证书登记为准。

（七）被征收房屋建筑面积和用途的认定

被征收房屋的建筑面积为产权登记面积、经认定为合法建筑面积、经认定为历史遗留未经登记建筑按规定打折后的建筑面积之和；被征收房屋的房屋用途以不动产登记机构颁发的房屋权属证书的记载为准。

房屋权属证书未记载或者记载与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿（或房屋登记档案）记载的面积和用途为准。

未经登记建筑处理办法见第四条。

（八）房地产价格评估机构的选定

房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过摇号方式确定。

被征收人协商选定房地产价格评估机构的，由房屋征收部门组织。协商方式以征求意见表的形式进行，被征收人应当在规定期限内将征求意见表交由房屋征收部门统计、核实。被征收人选择一家房地产价格评估机构的，视为协商选定，由房屋征收部门

公布协商选定结果。

采取摇号方式确定房地产价格评估机构的，应当公开进行并由公证机构现场公证，房屋征收部门公布确定结果。

（九）评估时点

房屋征收决定公告之日

（十）签约期限

自被征收房屋评估结果公告之日起15日内

二、征收补偿方式

经被征收人申请，提出选择货币补偿方式。被征收人选择货币补偿的，房屋征收部门按被征收房屋价值向被征收人支付货币补偿费。

被征收房屋价值补偿费=被征收房屋评估单价×被征收房屋建筑面积(产权登记面积、经认定为合法建筑面积、经认定为历史遗留未经登记建筑按规定打折后的建筑面积之和)。

三、征收补偿的内容和标准

对被征收房屋进行货币补偿，按如下方式补偿：

被征收办公用房货币补偿总额=房屋价值补偿+装饰装修补偿+临时安置补偿 + 搬迁补偿 + 附属设施补偿 + 按期签约搬迁奖励

被征收工交仓用房货币补偿总额=房屋价值补偿+装饰装修补偿 + 停产停业损失补偿 + 搬迁补偿 + 附属设施补偿 + 按期签约搬迁奖励

（一）房屋价值补偿

由选定的房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》评估确定，评估时点为房屋征收决定公告之日。

（二）装饰装修补偿

装饰装修价值由征收部门与被征收人协商确定，协商不成的由评估机构评估确定。

（三）临时安置补偿

征收办公及其它非生产经营性用房，给予被征收人临时安置补偿费。

对选择货币补偿的办公及其它非生产经营性用房被征收人，一次性给予3个月临时安置补偿费。

临时安置补偿费由选定的评估机构按照被征收房屋类似房地产市场租赁价格评估确定，评估时点为房屋征收决定公告之日。

（四）停产停业损失补偿

征收工交仓用房等生产经营性用房造成停产停业，对被征收人给予停产停业损失补偿的，应当符合下列条件:

1.被征收房屋具有房屋权属证明或者经认定为合法建筑，且房屋用途为生产、经营性用房等非住宅房屋;

2.有合法、有效的营业执照，且营业执照上载明的住所（经营场所）为被征收房屋;

3.已办理税务登记并具有纳税凭证。

具备前述条件的,房屋征收部门给予被征收人被征收房屋价值5%的补偿。

被征收人认为其停产停业损失超过被征收房屋价值5%的，可以提请房屋征收部门委托选定的评估机构根据房屋被征收前3年的效益情况、停产停业期限等对停产停业损失进行评估，并按照评估结果予以补偿，停产停业期限按照6个月计算。

（五）搬迁补偿

征收办公及工交仓用房的搬迁费，由选定的评估机构评估确定。

（六）房屋附属物及附属设施补偿

附属物及附属设施补偿由评估机构通过评估确定。

（七）按期签约搬迁奖励

1.对选择货币补偿的非住宅房屋被征收人，符合条件的，给予签约搬迁奖励，奖励标准如下：在评估结果公告之日起15日内签约并完成搬迁的，给予40000元奖励。

2.超出签约期限的不予奖励。

四、未登记建筑的认定和补偿

（一）未经登记建筑

未经登记建筑是指已建设但未依法取得房屋权属登记证书的房屋。

（二）未经登记建筑的认定

1.未经登记建筑的建筑面积根据测绘单位出具的测绘报告予以确定。

2.未经登记建筑的建设时间根据房屋报建审批、施工监理、验收、行政处罚、历史测绘等能证明建筑建设时间的资料综合判

断后予以确定。建设时间由房屋所在社区证明，报街道城管部门核实，街道根据核实情况，确定未经登记建筑建设时间。

3.对取得建设工程规划许可证，且按照许可内容建设的未经登记建筑，或者原房屋有合法房屋权属证书，拆除改建后的房屋未经登记，改建后的房屋建筑面积与原证载面积一致的部分，认定为未经登记的合法建筑。

4.2004 年 9 月 20 日以前，未取得建设工程规划许可证建成的未经登记建筑，或者未按照许可内容建设的的超出部分，认定为历史遗留未经登记建筑。

（三）未经登记建筑征收补偿

1.认定为未经登记的合法建筑的，按照合法建筑补偿标准给予补偿，并给予相应的补助、奖励，但不享受相关税收减免政策；

2.认定为历史遗留未经登记建筑的，按照下列标准给予补偿，并给予相应的补助、奖励，但不享受相关税收减免政策：

（1）1991 年 7 月 3 日之前建成的，按照房屋实际用途（商业门面除外）价值的 95%给予补偿；

（2）1991 年 7 月 4 日至 2001 年 11 月 1 日期间的建成的，按照房屋实际用途（商业门面除外）价值的 90%给予补偿；

（3）2001 年 11 月 2 日至 2004 年 9 月 20 日期间建成的，按照房屋实际用途（商业门面除外）价值的 85%给予补偿。

（4）对 2004 年 9 月 20 日以前未登记房屋且实际作为商业门面使用的个人房屋，按照未登记住宅用途房屋的价值给予补偿，同时给予经营性补助。

（5）对2004年9月20日以前未登记房屋且实际作为商业门面使用的单位房屋，按照未登记办公用途房屋的价值给予补偿，同时给予经营性补助。

3.对2004年9月20日以后建成的未经登记建筑，按照其重置价给予补偿，重置价标准由选定的房地产评估机构评估确定。

4.对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

五、补偿方案执行

房屋征收部门与被征收人按照本方案的补偿标准和被征收房屋价值评估结果签订征收补偿协议。签约期限内，房屋征收部门与被征收人达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，以及下落不明的，由征收部门报请区人民政府按照方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。被征收人应在征收补偿协议签订之日起15日内完成移交手续。

本方案未尽事宜，依据国家、省、市有关国有土地上房屋征收与补偿的相关规定执行。

武汉市东西湖区人民政府

2020年5月20日